

## 4 - Les régions vont-elles mieux résister ?



« L'offre renouera avec la demande »

Stéphane Jauffret  
(Arthur Loyd Marseille)

©DR

« 2008 ne sera pas une année exceptionnelle, et Marseille fait face à une situation comparable à d'autres villes, où la crise semble amplifiée. La production de surfaces neuves est limitée, et systématiquement louée en totalité avant la livraison, ce qui met les utilisateurs en difficulté pour trouver une offre adéquate. Depuis, les activités de promotion ont repris, et, en 2009, 38 000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux seront livrés. Mieux répartie géographiquement, entre le secteur Euromed, la Capelette, le 16<sup>e</sup> arrondissement, cette nouvelle offre pourra correspondre à plusieurs profils d'utilisateurs. Il n'en demeure pas moins que l'année 2008 s'achève sur une demande placée inférieure de 30% par rapport à l'année dernière. Pendant deux ans, l'offre n'a pu satisfaire la demande, mais cette demande n'a pas été reportée, ce qui est imputable à la crise. Le premier semestre 2007 avait enregistré un volume de 55 700 m<sup>2</sup> placés, tandis qu'au premier semestre 2008, seuls 27 400 m<sup>2</sup> ont été transactés. En 2009, de nouveaux sujets devraient animer le marché, et nous observons actuellement une réapparition des demandes émanant des administrations. Nous n'avons cependant aucune visibilité sur les volumes. Les promoteurs, plus ouverts au dialogue, acceptent de s'adapter davantage à la demande des entreprises. Nous espérons donc, qu'en 2009, l'offre renouera avec la demande. »

C.M.



« Le marché ne s'achemine pas vers une baisse des prix »

Brice Robert (Arthur Loyd)

©DR

« Le marché locatif des bureaux à Lyon en 2008 laisse présager une légère baisse par rapport à 2007. Les perspectives restent toutefois incertaines : depuis plus d'un an, la résorption chronique des stocks de bureaux risque d'entraîner une raréfaction des offres dans plusieurs secteurs géographiques. On prévoit une baisse desancements d'immeubles en blanc, plusieurs opérations ayant été différées pour des raisons économiques. Les investisseurs institutionnels étrangers qui empruntaient et jouaient un rôle prépondérant dans la mise en chantier d'opérations nouvelles sont moins présents. Dans ce contexte, les SCPI qui n'ont pas recours à l'emprunt pourraient reprendre des positions. Le marché ne s'achemine pas vers une baisse des prix, car beaucoup de demandes de recherches pour de grandes surfaces ont été engrangées pour 2009-2010. Phénomène inédit, six missions de recherche ont été confiées. Elles portent sur 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Cette évolution devrait devenir un facteur générateur de nouvelles concrétisations et nous permettra d'avoir une meilleure visibilité sur le marché, à horizon 12 à 24 mois. Par ailleurs, des projets d'immeubles de bureaux classiques, qui devraient sortir des cartons rapidement, correspondent aux attentes de certains utilisateurs. Susceptibles d'être pré-loués, ils intéresseront les investisseurs. Les valeurs locatives ne sont pas orientées à la baisse en raison de la raréfaction de l'offre. Le *prime* est établi à 230 €/m<sup>2</sup>/an à la Part-Dieu et 250 € en Presqu'île. Si la crise de liquidités se pérennise, nous allons bientôt être confrontés à une pénurie de l'offre. C'est pour cela que certains grands utilisateurs, qu'il s'agisse d'institutions financières ou d'administrations, qui ont besoin d'anticiper, ont pris position pour leur recherche de locaux. L'autre atout dont dispose Lyon et son agglomération, c'est cette capacité à créer une offre variée, adaptée à tout type de demande. L'année 2009 devrait débuter sous de bons auspices. »

C.M.

  
ImmoPrimo.com  
l'immobilier professionnel en direct

Propriétaires, vous cherchez des utilisateurs,  
pour vos surfaces de 50 à 10 000 m<sup>2</sup>,  
bureaux, commerces ou entrepôts ?

Déposez vos offres sur [www.immoprime.com](http://www.immoprime.com),  
n° 1 de l'immobilier professionnel en direct.

